

А) УВОДНИ ДЕО ПРОСПЕКТА

Комисија за хартије од вредности не одговара за истинитост и потпуност података наведених у проспекту за издавање хартија од вредности, нити за способност издаваоца хартија од вредности да испуни обавезе из хартија од вредности које издаје.

1. ИЗДАВАЛАЦ АКЦИЈА

1.1. Назив, седиште, МБ и ПИБ

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДЊУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРНОГ И УРБАНОГ РАЗВОЈА
«АРХИТЕКТУРА И УРБАНИЗАМ» А.Д.
БЕОГРАД-ЗЕМУН, СТЕВАНА МАРКОВИЋА БР. 8
МБ 07012322, ПИБ 100009499
(у даљем тексту: Издавалац)

1.2. Основна делатност

Основна делатност Издаваоца која је уписана у регистар привредних субјеката је 45210 – Груби грађевински радови и специфични радови нискоградње.

1.3. Висина основног капитала из последњег финансијског извештаја

Основни капитал Издаваоца из последњег финансијског извештаја са стањем на дан 31.12.2008. године износи: 33.250 хиљ. дин.

2. АКЦИЈЕ КОЈЕ СЕ ИЗДАЈУ

2.1. Врста, класа, ознака емисије, CFI код и ISIN број хартије од вредности

Обичне акције исте класе, ЦФИ код ЕСВУФР и ИСИН број РСАУСЗЕ77196.

3. ОБИМ ЕМИСИЈЕ

3.1. Навести укупну номиналну вредност свих хартија од вредности које се намеравају издати у динарима

Укупна номинална вредност свих акција Издаваоца је 36.021.050,00 динара.

Скупштина акционара Издаваоца је на седници одржаној 05.10.2009. године донела Одлуку о издавању обичних акција Б емисије ради претварања дела нераспоређене добити у основни капитал и по том основу замене акција ради повећања њихове номиналне вредности (у даљем тексту: Одлука). На основу Одлуке, Издавалац је издао акције Б емисије у укупном обиму од 36.021.050,00 динара тј. 55.417 комада акција појединачне номиналне вредности од 650,00 динара, којима замењује постојећих 55.417 комада акција појединачне номиналне вредности од 600,00 динара. Овом Одлуком, број и права из акција који припадају акционарима који су уписани као власници у Централном регистру хартија од вредности остају непромењена. Поступак укњижавања и регистрације акција Б емисије издатих по основу Одлуке окончан је код Централног регистра хартија од вредности 13.11.2009. године.

4. БРОЈ КОМАДА АКЦИЈА И ЊИХОВА НОМИНАЛНА ВРЕДНОСТ

4.1. Укупан број хартија од вредности које се намеравају издати

Укупан број акција које су издате је 55.417 комада.

4.2. Номинална вредност једне хартије од вредности

Појединачна номинална вредност акција Издаваоца које су издате износи 650,00 динара.

5. ПРОДАЈНА ЦЕНА

5.1. Навести цену по којој се нуде хартије од вредности

5.2. Начин плаћања за хартије од вредности

6. ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ИЗ АКЦИЈА

6.1. Навести сва права и обавезе из акција

Права и обавезе из акција Издаваоца су следеће:

- Право на управљање друштвом у складу са законом и оснивачким актом друштва;
- Право на учешће у добити (дивиденда);
- Свака акција даје право гласа сразмерно номиналној вредности у односу на основни капитал;
- Сваки акционар има право увида у књигу акционара;
- Право прече куповине акција из нове емисије сразмерно номиналној вредности акција које поседују;
- Право на учешће у делу стечајне масе након намирења поверилаца.

6.2. Право пречег уписа

6.2.1. Лица која имају прече право на упис и уплату акција и основ настанка тог права (власници обичних акција, имаоци варанта, замењивих обвезница, преференцијалних замењивих акција)

6.2.2. Укупан број хартија од вредности по основу којих остварују право пречег уписа

6.2.3. Број акција нове емисије на којима се остварује право пречег уписа

6.3. Пореске обавезе ималаца акција

6.3.1. Порез на имовину, промет, добит, ослобођење од пореза, порески стимуланси

Акционари имају обавезу плаћања пореза у складу са законским прописима.

Начин регулисања евентуалних спорова између издаваоца и ималаца хартија од вредности и назив суда надлежног за решавање спорова

За евентуални спор између Издаваоца и имаоца акција надлежан је IV Општински суд у Београду.

7. ВРЕМЕ, МЕСТО И РОК ЗА УПИС АКЦИЈА

Навести пословно име, седиште, адресу и радно време БДД/банке и рок у ком се може вршити упис акција (посебно навести рок за упис по основу права пречег уписа)

8. МЕСТО И УСЛОВИ УПЛАТЕ АКЦИЈА

8.1. Навести пословно име, седиште, адресу, рок у ком се може вршити уплата акција и радно време банке у којој се врши уплата

8.2. Навести начин на који се врши расподела више уписаних и уплаћених хартија од вредности лицима која врше упис и уплату хартија од вредности

8.3. Последице неплаћања или прекорачења рока за уплату

8.4. Број хартија од вредности који мора бити уписан и уплаћен да би се продаја сматрала успешном (праг успешности)

8.5. Начин и рок враћања уплаћених износа у случају да продаја не буде успешна са каматном стопом која се обрачунава на уплаћена средства и метод њеног обрачуна

Назив и седиште лица које води регистар и врши клиринг и салдирање обавеза из хартија од вредности које се намеравају издавати (Централни регистар)

9. ТРЖИШТЕ НА КОМЕ СЕ ТРГУЈЕ ХАРТИЈАМА ОД ВРЕДНОСТИ

9.1. Назив и седиште организованог тржишта, датум увођења исте врсте акција на организовано тржиште, обим трансакција том врстом хартија од вредности на организованом тржишту у последњих шест месеци уз навођење највише и најниже остварене цене

Акције Издаваоца листиране су на организованом тржишту «Београдска берза» а.д. Београд од 23.11.2005. године. Обим трансакција у трговини акцијама Издаваоца на организованом тржишту у последњих шест месеци износио је 521 акција, по цени од 1.100,00 динара.

10. КРАТАК ПРЕГЛЕД ОСНОВНИХ ПОДАТАКА О ИЗДАВАОЦУ АКЦИЈА

10.1. Датум доношења одлуке на основу које се врши издавање хартија од вредности и назив надлежног органа издаваоца који је донео ту одлуку

10.2. Намена средстава која се прикупљају издавањем хартија од вредности; навести намену средстава (за обављање послова из делокруга издаваоца и којих, или за куповину имовине која није намењена обављању редовне делатности издаваоца, нп. хартија од вредности других издавалаца)

Навести основне податке о пословању и плану развоја издаваоца

Предузеће за пројектовање и планирање просторног и урбаног развоја «Архитектура и урбанизам» а.д. Београд-Земун се организовало као акционарско друштво у поступку приватизације, и то након продаје 70% капитала путем аукције која је обављена 07.04.2003. године и уписа 30% бесплатних акција запосленим и раније запосленим лицима. Обавља послове с некретнинама, послове пројектовања грађевинских и других објеката, затим рушење и разбијање објеката и земљани радови, испитивање терена бушењем и сондирањем од тренутка приватизације Издавалац послује позитивно са тенденцијом повећања обима послова у области пројектовања и инжењеринг послова.

Предузеће је извршило усклађивање са одредбама новог Закона о привредним друштвима и све промене су уписане у регистар привредних субјеката.

11. БРОКЕРСКО-ДИЛЕРСКО ДРУШТВО ИЛИ ОВЛАШЋЕНА БАНКА КОЈА УЧЕСТВУЈЕ У ОРГАНИЗОВАЊУ ЈАВНЕ ПОНУДЕ

11.1. Навести пословно име и седиште агента, односно покровитеља емисије који учествује у организовању издавања хартија од вредности

Привредна банка Београд а.д., Београд, ул. Булевар краља Александра 70, 11000 Београд

11.2. Навести пословно име и седиште главног организатора издавања, ако више лица учествује у организовању издавања

11.3. Навести врсту уговора о организовању издавања и врсту обавезе агента, односно покровитеља емисије

11.4. Навести износ накнаде коју агент, односно покровитељ емисије наплаћује издаваоцу за услуге у вези организовања издавања, односно навести износ разлике у цени по којој покровитељ емисије купује од издаваоца хартије од вредности и продаје исте у поступку издавања

11.5. Навести да ли се обавеза агента, односно покровитеља емисије односи на све или на одређени део хартија од вредности које се намеравају издати.

Б) ОСНОВНИ ПРОСПЕКТ

1) „Проспект за издавање хартија од вредности, с подацима који се дају у његовој допуни, садржи све битне податке који омогућавају инвеститорима објективну процену финансијског и правног положаја издаваоца хартија од вредности и процену права и обавеза из тих хартија од вредности“ 2) "У проспекту за издавање хартија од вредности нису дати подаци који могу утицати на стварање погрешне представе код инвеститора у погледу издаваоца хартија од вредности, хартија од вредности које се намеравају издати и хартија од вредности издаваоца које су већ издате.“

1. ПОДАЦИ О ИЗДАВАОЦУ АКЦИЈА

1.1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ

1.1.1. Назив, седиште, адреса, МБ и ПИБ

Привредно друштво за изградњу, пројектовање и планирање просторног и урбаног развоја,
„АРХИТЕКТУРА И УРБАНИЗАМ“ АД, БЕОГРАД-ЗЕМУН,
Стевана Марковића број 8
МБ 07012322, ПИБ 100009499

1.1.2. Број и датум регистрације у Агенцији за привредне регистре

Решење о упису код Агенције за привредне регистре број БД. 7413/2005 од 03.09.2005. године.

1.1.3. Датум оснивања

Издаваоц је основан Решењем НО Београд бр. 2343 од 24.03.1953. године.

1.1.4. Положај издаваоца у оквиру групације

Издавалац је члан Пословног удружења предузећа грађевинске привреде «ГРУПАЦИЈА ГЕНЕРАЛ ИНВЕСТ» и равноправан је са другом чланицом тог удружења.

1.1.4.1. Однос према другим предузећима

1.1.4.2. Начин повезаности издаваоца са другим правним лицима

Издавалац има партнерски однос само на бази уговора о пословно-техничкој сарадњи са више правних лица.

1.1.4.3. Основа за учешће издаваоца у управљању другима правним лицима, односно основ за учешће других лица у управљању правног лица издаваоца

1.1.5. Општа акта издаваоца, навести место и време кад и где се може извршити увид у оснивачки акт или статут или друга општа акта издаваоца, са последњим изменама и допунама

Издавалац је извршио усклађивање са новим Законом о предузећима и на Скупштини акционара, дана 22.11.2007. године је донет нови оснивачки акт:

Уговор о организовању акционарског друштва за пројектовање и планирање просторног и урбаног развоја «Архитектура и урбанизам» а.д., ради усклађивања са Законом о привредним друштвима који представљају оснивачки акт.

- новим оснивачким актом, Статут је стављен ван снаге.

1.2. КАПИТАЛ ИЗДАВАОЦА

1.2.1. Капитал (подаци из последњег финансијског извештаја)

1.2.1.1. Укупан капитал

Укупан капитал Издаваоца према последњим финансијским извештајима на дан 31.12.2008. године износи 47.354 хиљ. динара

1.2.1.2. Основни капитал

Основни капитал Издаваоца према последњим финансијским извештајима на дан 31.12.2008. године износи 33.250 хиљ. динара

1.2.1.3. Остали капитал

1.2.1.4. Уписани, а неуплаћени капитал

1.2.1.5. Резерве са емисионом премијом

Резерве Издаваоца према последњем финансијском извештају на дан 31.12.2008. године износе 3.325 хиљ. дин.

1.2.1.6. Ревалоризационе резерве

Издаваоц нема исказане ревалоризационе резерве у последњем финансијском извештају.

1.2.1.7. Акумулирани добитак

Нераспоређена добит према последњем финансијском извештају Издаваоца са стањем на дан 31.12.2008. године износи 10.779 хиљ. динара.

1.2.1.8 Акумулирани губитак

1.2.1.9. Откупљене сопствене акције

1.2.2. Издате акције

Издавалац је издао акције у поступку приватизације сходно Закону о приватизацији («Сл. гласник Републике Србије» бр. 38/01), Закону о хартијама од вредности

(«Службени лист СРЈ» бр. 26/95, 28/96, 59/98 и 20/99) и Закону о предузећима («Службени лист СРЈ» бр. 26/96, 29/97, 59/98, 74/99, 9/01 и 36/02), као и на основу Статута Издаваоца на Скупштини акционара одржаној 18.03.2003. и 04.02.2005. године. На основу Одлуке о повећању основног капитала Издаваоца од 04.02.2005. године, покренут је поступак за регистрацију и укњижавање акција код Централног регистра хартија од вредности и АПР-а, међутим овај поступак није могао бити окончан до доношења Закона о изменама и допунама Закона о регистрацији привредних друштава („Сл. гласник РС“ бр. 61/05). Након ступања на снагу поменутог Закона, Издавалац је покренуо поновни поступак код надлежних институција за регистрацију и укњижавање акција. Обзиром да је Одлука Издаваоца о повећању основног капитала од 04.02.2005. године, у моменту подношења поновног захтева за упис промене на капиталу у регистар привредних друштава, застарела, Издавалац је на Скупштини акционара одржаној 30.11.2007. године донео нову Одлуку о повећању основног капитала, на основу које је коначно извршен упис, регистрација и укњижавање акција емитованих по основу ове Одлуке, код надлежних институција.

Укупан број акција који је Издаваоц издао је 55.417.

Скупштина акционара Издаваоца је на седници одржаној 05.10.2009. године донела Одлуку о издавању обичних акција Б емисије без јавне понуде ради претварања дела нераспоређене добити у основни капитал и по том основу замене акција ради повећања њихове номиналне вредности. На основу ове Одлуке, Издавалац је издао акције Б емисије у укупном обиму од 36.021.050,00 динара, тј. 55.417 комада акција појединачне номиналне вредности од 650,00 динара, којима замењује постојећих 55.417 комада акција, појединачне номиналне вредности од 600,00 динара. Овом Одлуком, број и права из акција који припадају акционарима који су уписани као власници остају непромењена. Поступак укњижавања и регистрације акција Б емисије издатих по основу Одлуке окончан је код Централног регистра хартија од вредности 13.11.2009. године.

1.2.2.1. Број обичних издатих акција, CFI код и ISIN број

Укупан број обичних издатих акција је 55.417, CFI код ESVUFR, ISIN број RSAUSZE77196

1.2.2.2. Број преференцијалних издатих акција по класама, CFI код и ISIN број

1.2.2.3. Права из акција по врстама и класама

Права и обавезе из акција Издаваоца су следеће:

Право на управљање друштвом у складу са законом и оснивачким актом друштва;
Право на учешће у добити (дивиденда);
Свака акција даје право гласа сразмерно номиналној вредности у односу на основни капитал;
Сваки акционар има право увида у књигу акционара;
Право прече куповине акција из нове емисије сразмерно номиналној вредности акција које поседују;
Право на учешће у делу стечајне масе након намирења поверилаца.

1.2.2.4. Начин издавања акција

Издавалац је издао акције у поступку приватизације сходно Закону о приватизацији («Сл. гласник Републике Србије» бр. 38/01), Закону о хартијама од вредности («Службени лист СРЈ» бр. 26/95, 28/96, 59/98 и 20/99) и Закону о предузећима («Службени лист СРЈ» бр. 26/96, 29/97, 59/98, 74/99, 9/01 и 36/02), као и на основу Одлука Скупштине акционара одржане 18.03.2003., 04.02.2005., 30.11.2007. и 05.10.2009. године.

1.2.3. Промене на капиталу

1.2.3.1. Наводе се одредбе опшних аката издаваоца које се односе на промене капитала

Одредбама оснивачког акта Издаваоца регулисано је да Скупштина акционара Издаваоца на предлог Управног одбора доноси одлуку о повећању капитала Издаваоца.

1.2.3.2. Опис промена основног капитала, ревалоризационих и других резерви, уписаног, а неуплаћеног капитала, откупљених сопствених акција, емисионе премије, сопствених акција, укупног капитала (подаци се дају за претходне три године)

Скупштина акционара Издаваоца је на седници одржаној 05.10.2009. године донела Одлуку о издавању обичних акција Б емисије без јавне понуде ради претварања дела нераспоређене добити у основни капитал и по том основу замене акција ради повећања њихове номиналне вредности. На основу ове Одлуке, Издавалац је издао акције Б емисије у укупном обиму од 36.021.050,00 динара, тј. 55.417 комада акција појединачне номиналне вредности од 650,00 динара, којима замењује постојећих 55.417 комада акција, појединачне номиналне вредности од 600,00 динара. Овом Одлуком, број и права из акција који припадају акционарима који су уписани као власници остају непромењена. Поступак укњижавања и регистрације акција Б емисије издатих по основу Одлуке окончан је код Централног регистра хартија од вредности 13.11.2009. године.

1.2.3.3. Битни елементи оснивачког акта издаваоца о одобреном капиталу, датум доношења одлуке и висина повећања капитала

1.2.3.4. Битни елементи оснивачког акта, датум доношења одлуке о условном повећању капитала, висина повећања капитала, број и врста издатих акција, са детаљним описом услова за њихово издавање

1.2.4. Сопствене акције

1.2.4.1. Број и проценат сопствених акција према класи

1.2.4.2. Време и разлог стицања

1.2.4.3. Подаци о портфељу сопствених акција

1.3. КЊИГОВОДСТВЕНА ВРЕДНОСТ АКЦИЈА И ТРГОВИНА ХАРТИЈАМА ОД ВРЕДНОСТИ ИЗДАВАОЦА

1.3.1. Књиговодствена вредност акција

1.3.1.1. Последња израчуната књиговодствена вредност акција по класама и датуму када је та вредност утврђена, а ако је последња књиговодствена вредност акција израчуната на основу података без извештаја овлашћеног ревизора, онда се наводи и књиговодствена вредност акција утврђена на основу ревидираних података; кратак опис метода који је коришћен за израчунавање књиговодствене вредности акција

Последња израчуната књиговодствена вредност издаваоца на дан 31.12.2008. године износи 854,50 динара по акцији.
Књиговодствена вредност акција издаваоца израчуната је стављањем у однос разлике између укупне активе и дугорочних резервисања и обавеза са укупним бројем акција Издаваоца. Према последњем финансијском извештају са стањем на дан 31.12.2008. године, Издавалац нема исказане одложене пореске обавезе.

1.3.2. Трговина хартијама од вредности издаваоца

1.3.2.1. Организовано тржиште на коме се тргује акцијама издаваоца

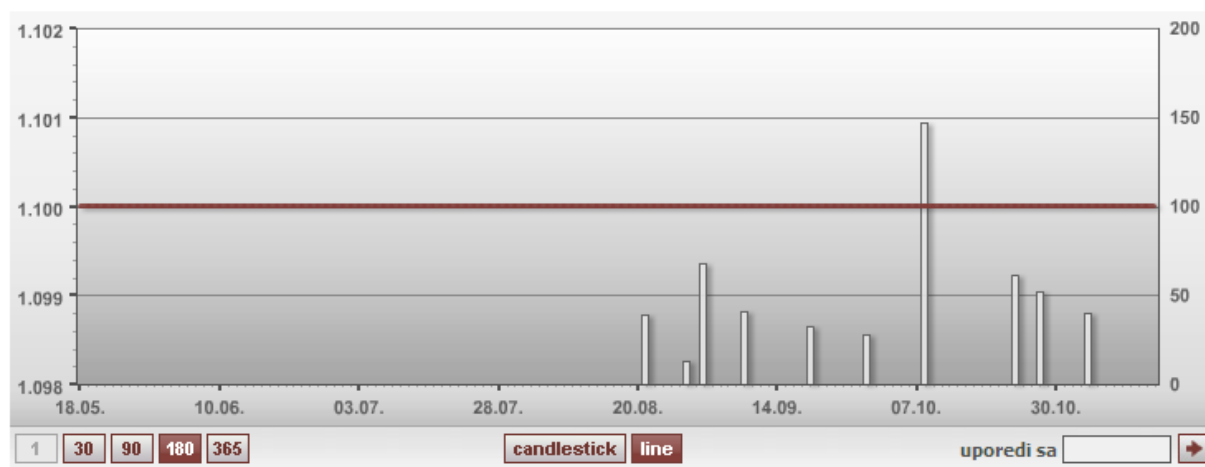
Акцијама Издаваоца тргује се на организованом тржишту «Београдска берза» а.д. Београд.

1.3.2.2. Време одређено за трговање тим акцијама

Време трговања акцијама Издаваоца је одређено у складу са Правилима пословања «Београдске берзе» а.д. Београд.

1.3.2.3. Графички прикази дневних осцилација цене и обима промета у претходних шест месеци -при чему x оса означава датум, а y оса означава цену, односно обим промета

AUBG - Arhitektura i urbanizam a.d. , Zemun



1.3. ИМАОЦИ АКЦИЈА

1.3.1.

Име/пословно име имаоца	Број и % акција са правом гласа	Број и % преференцијалних акција
Конзорцијум физичких лица који представља Ненад Пеција	37.339 67,38	
Велибор Пеција	2.582 4,66	
Валентина Ненадовић	1.573 2,84	
Г.К. Неимар а.д.	1.297 2,34	
Ненад Пеција	970 1,75	
Бранко Кецман	452 0,82	
Петар Андоновић	198 0,36	
Добрила Миладиновић	192 0,35	
Драгутин Кордић	192 0,35	
Здравко Танасковић	187 0,34	

У табели су дати подаци за десет највећих акционара Издаваоца са правом гласа са стањем на дан 07.12.2009.године. Подаци су објављени на сајту Централног регистра хартија од вредности www.crhov.co.yu.

У горњој табели се дају подаци за лица која имају више од 5% акција са правом гласа или за десет највећих акционара са правом гласа. На крају табеле се наводи датум када су подаци добијени из Централног регистра.

2. ПОСЛОВАЊЕ, ИМОВИНА И ОБАВЕЗЕ ИЗДАВАОЦА

2.1. ДЕЛАТНОСТ ИЗДАВАОЦА Уз податке о издаваоцу, ако издавалац има положај матичног друштва, дају се исти подаци и за зависна друштва (у којима издавалац има 25% и више учешћа у основном капиталу) уз пословно име, седиште, матични број зависног друштва и проценат учешћа у капиталу и одлучивању које има матично друштво у зависном друштву

2.1.1. Основна делатност

2.1.1.1. Назив и шифра основне делатности

45210-Груби грађевински радови испецифични радови ниско градње

2.1.2. Приходи од делатности

Приходи од вршења услуга износе 56.144 хиљ. динара.

2.1.2.1. Навести вредност прихода од делатности по основу које издавалац остварује највећи приход за претходне три године

- у 2006. години остварен приход од 29.135.000,00 динара
- у 2007. години остварен приход од 39.952.000,00 динара
- у 2008. години остварен приход од 56.144.000,00 динара.

2.1.3. Положај на тржишту

Положај на тржишту Издаваоца још увек није довољно добар обзиром на пројектантске капацитете Издаваоца у Београду, односно постојања конкуренције тако да је Издаваоц принуђен да ниским ценама добија послове.

2.1.3.1. Процена учешћа издаваоца на тржишту роба и услуга по делатностима издаваоца; главни конкуренти на том тржишту и процена њиховог учешћа на тржишту

2.1.4. Послови који се обављају ван седишта

Издавалац врши своју делатност и изван седишта – Издаваоц је регистровао своја два представништва у иностранству и то у Луанди у Републици Анголи и у Сочију у Русији.

2.1.4.1. Назив места, осим седишта издаваоца, где издавалац врши своју делатност организационе и пословне јединице и представништва

Издавалац има своја представништва у Анголи, место Луанда и Русији, место Сочи

2.1.5. Посебне околности

2.1.5.1. Наводе се и друге битне чињенице и околности везане за пословање издаваоца, које могу имати утицаја на податке о пословању издаваоца

2.1.6. Прекиди у пословању

2.1.6.1. Наводе се прекиди у пословању издаваоца у претходне три године и разлози за прекид

Није било прекида у пословању.

2.2. ИМОВИНА И ОБАВЕЗЕ ИЗДАВАОЦА Уз податке о издаваоцу, ако издавалац има положај матичног друштва, дају се исти подаци и за зависна друштва уз пословно име зависног друштва

Издавалац није повезан са другим друштвима.

2.2.1. Некретнине, постројења и опрема

2.2.1.1. Подаци о некретнинама, врсти, месту где се налази, површини, вредност те некретнине, укључујући некретнину дату и/или узету у закуп

У власништву Издаваоца је послови простор чија вредност износи 29.572.599,07 динара

2.2.1.2. Вредност постројења и опреме

Вредност постројења и опреме Издаваоца према последњем финансијском извештају са стањем на дан 31.12.2008. године износи 2.385.684,35 динара.

2.2.2. Учешће у капиталу других правних лица

Издавалац нема капиталних улагања у друга правна лица.

2.2.2.1.

Назив и седиште правног лица	Учешће капиталног улагања у активи издаваоца	Учешће издаваоца у капиталу правног лица	Право гласа издаваоца у правном лицу у %
---------------------------------	--	---	--

У горњој табели се дају подаци о улагањима издаваоца којима се остварује учешће издаваоца у капиталу других правних лица у износу од 10% и више. Ако издавалац има положај матичног друштва, у табели се дају и следећи подаци за зависна друштва:

- делатност;
- чланови управе;
- развојна политика и стратегија;
- укупни добитак/губитак, за претходне три године;
- укупан капитал, за претходне три године;
- укупна актива, за претходне три године

2.2.3. Патенти, концесије, посебне дозволе

2.2.3.1. Навести укратко податке о условима и очекиваном трајању одобрених концесија, патената, битнијих комерцијалних уговора, уговора о франшизингу, посебних дозвола за увоз или извоз робе или обављање делатности и сл.

2.2.3. Највећа капитална улагања

Капиталних улагања није било, већ је било улагања у припрему, пројектовање и изградњу објеката за тржиште ради продаје станова и локала на тржишту.

2.2.4.1. Опис највећих улагања и повлачења уложених средстава у претходно наведене видове имовине у претходне три године и опис начина на који је финансирана свака од

тих инвестиција; опис других битнијих инвестиција и повлачења уложених средстава и начин на који су финансиране те инвестиције

2.2.5. Заложна права

2.2.5.1. Основни подаци о имовини издаваоца на којој је конституисано право залог: врста залог, вредност заложног добра и заложног потраживања, трајање залог, пословно име заложног повериоца

2.2.6. Парнични и други поступци

Издавалац нема већих спорова у којима је тужени или тужилац

2.2.6.1. Подаци се дају само за значајније поступке који се воде пред судом или органом управе: број поступака у којима је издавалац тужени и укупна вредности свих спорова; број поступака у којима је издавалац тужилац и укупна вредност свих спорова; поступци у вези са правом индустријске својине и злоупотребом монополског положаја наводе се посебно

2.2.7. Укупан износ обавеза издаваоца које нису доспеле до дана подношења захтева

- нема,

2.2.7.1. Износ обавеза издаваоца по основу банкарских кредита

2.2.7.2. Износ обавеза издаваоца по основу издатих дужничких хартија од вредности

2.2.7.3. Остале обавезе издаваоца

Остале обавезе Издаваоца су:	31.12.2008.	31.08.2009.
Обавезе за гарантне депозите	1.685.653,37	2.241.848,42
Добављачи	446.498,68	5.498.548,43
Добављачи у иностранству	1.482.399,00	1.482.399,00
Обавезе за примљене авансе	66.273.743,83	25.775.928,27

2.2.8. Укупан износ обавеза издаваоца које нису испуњене о року њиховог доспећа до дана подношења захтева

2.2.8.1. Износ обавеза издаваоца по основу банкарских кредита

Обавезе Издаваоца по основу банкарских кредита са стањем на дан 30.11.2009. године износе 7.639.258,00 динара.

2.2.8.2. Износ обавеза издаваоца по основу издатих дужничких хартија од вредности

2.2.8.3. Остале обавезе издаваоца

2.2.9. Запослени

2.2.9.1. Укупан број запослених лица код издаваоца и број запослених у оквиру одређеног степена стручне спреме и просечан број запослених у претходне три године

Укупан број запослених код Издаваоца у 2008. години је 8.
Структура запослених према стручној спреми је следећа:
ВСС-3; ВШС-1; ССС-3; НСС-1;
Просечан број запослених у претходне три године је 20.

2.2.9.2. Укупна вредност обавеза према запосленима

2.3. ФИНАНСИЈСКИ ПОДАЦИ

2.3.1. Подаци из неконсолидованих финансијских извештаја издаваоца за предходне три године

2.3.1.1. Биланс стања

БИЛАНС СТАЊА ЗА ПРЕДХОДНЕ ТРИ ГОДИНЕ

БИЛАНС СТАЊА – МРС		у хиљ. дин.	
АКТИВА	31.12.2006.	31.12.2007.	
A. Стална имовина	34.057	32.998	
I Неуплаћени уписани капитал			
II Нематеријална улагања			
III Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	34.057	32.998	
1. Некретнине постројења и опрема	34.057	32.998	
2. Биолошка средства			
IV Други финансијски пласмани			
1. Учешће у капиталу			
2. Остали дугорочни финансијски пласмани			
B. Обртна имовина	97.838	94.357	
I Залихе	20.826	38.185	
II Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	77.012	56.172	
1. Потраживања	15.947	7.508	
2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	145	323	
3. Краткорочни финансијски пласмани			
4. Готовински еквивалент и готовина	59.421	45.591	
5. Порез на додату вредност и активна временска разграничења	1.499	2.750	
III Одложена пореска средства			
V. Пословна имовина	131.895	127.355	
Г. Губитак изнад висине капитала			
Д. УКУПНА АКТИВА	131.895	127.355	
Ђ. Ванбилансна актива			
ПАСИВА	31.12.2006.	31.12.2007.	
A. Капитал			
I Основни и остали капитал	40.678	39.374	
II Неуплаћени уписани капитал	33.250	33.250	
III Резерве			
IV Ревалоризационе резерве	1.660	1.660	
V Нераспоређена добит			
VI Губитак	5.768	4.464	
VII Откупљене сопствене акције			
B. Дугорочна резервисања и обавезе			
I Дугорочна резервисања	91.217	87.981	
II Дугорочне обавезе			
1. Дугорочни кредити		182	
2. Остале дугорочне обавезе			
III Краткорочне обавезе		182	

1. Краткорочне финансијске обавезе	91.205	87.799
2. Обавезе из пословања	1.101	
3. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	13.642	15.731
	1.004	546
4. Остале краткорочне обавезе и пасивна временска разграничења	75.458	71.522
IV Одложене пореске обавезе	12	
В. УКУПНА ПАСИВА	131.895	127.355
Г. Ванбилансна пасива		

БИЛАНС СТАЊА – ИЗМЕНА МРС 39 И МСФИ 7

ПОЗИЦИЈА	у хиљ. дин.	
	31.12.2007.	31.12.2008.
АКТИВА		
А. СТАЛНА ИМОВИНА	32.998	33.090
I. Неуплаћени уписани капитал		
II. Goodwill		
III. Нематеријална улагања		
IV. Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	32.998	31.958
1. Некретнине, постројења и опрема	32.998	31.958
2. Инвестиционе некретнине		
3. Биолошка средства		
V. Други финансијски пласмани		1.132
1. Учешћа у капиталу		1.132
2. Остали дугорочни финансијски пласмани		
Б. ОБРТНА ИМОВИНА	94.357	137.899
I. Залихе	38.185	66.614
II. Стална средства намењена продаји и средства пословања које се обуставља		
III. Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	56.172	71.285
1. Потраживања	7.508	35.411
2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	323	
3. Краткорочни финансијски пласмани		
4. Готовински еквивалент и готовина	45.591	29.033
5. Порез на додату вредност и активна временска разграничења	2.750	6.841
В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА		
Г. ПОСЛОВНА ИМОВИНА	127.355	170.989
Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА		
Ђ. УКУПНА АКТИВА	127.355	170.989
Е. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА		
ПАСИВА		
А. КАПИТАЛ	39.374	47.354
I. Основни капитал	33.250	33.250
II. Неуплаћени уписани капитал		
III. Резерве	1.660	3.325
IV. Ревалоризационе резерве		
V. Нереализовани добици по основу хартија од вредности		
VI. Нереализовани губици по основу хартија од вредности		

VII. Нераспоређени добитак	4.464	10.779
VIII. Губитак		
IX. Откупљене сопствене акције		
Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	87.981	123.635
I. Дугорочна резервисања		
II. Дугорочне обавезе	182	1.686
1. Дугорочни кредити		
2. Остале дугорочне обавезе	182	1.686
III. Краткорочне обавезе	87.799	121.949
1. Краткорочне финансијске обавезе		
2. Обавезе по основу средстава намењених продаји и средстава пословања које се обуставља		
3. Обавезе из пословања	15.731	71.353
4. Остале краткорочне обавезе	71.522	1.684
5. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода и пасивна временска разграничења	546	48.438
6. Обавезе по основу пореза на добитак		474
В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ		
Г. УКУПНА ПАСИВА	127.355	170.989
Д. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА		

2.3.1.2. Биланс успеха

БИЛАНС УСПЕХА ЗА ПРЕДХОДНЕ ТРИ ГОДИНЕ

БИЛАНС УСПЕХА – МРС

у хиљ. дин.

ПОЗИЦИЈА	31.12.2006.	31.12.2007.
А. Пословни приходи и расходи		
I Пословни приходи	29.135	39.952
1. Приходи од продаје	22.727	15.125
2. Приходи од активирања учинака и робе		17.957
3. Повећање вредности залиха учинака		
4. Смањење вредности залиха учинака		
5. Остали пословни приходи	6.408	6.870
II Пословни расходи	76.717	34.117
1. Набавна вредност продате робе		
2. Трошкови материјала	6.191	8.950
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични раходи	18.038	8.196
4. Трошкови амортизације и резервисања	1.357	1.270
5. Остали пословни расходи	51.131	15.701
III Пословни добитак		5.835
IV Пословни губитак	47.582	
V Финансијски приходи	3.330	271
VI Финансијски расходи	5.947	2.897
VII Остали приходи	58.095	42
VIII Остали расходи	2.145	332
IX Добитак из редовног пословања пре опорезивања	5.751	2.919
X Губитак из редовног пословања пре опорезивања		

XI Нето добитак пословања које се обуставља		
XII Нето губитак пословања које се обуставља		
Б. Добитак пре опорезивања	5.751	2.919
В. Губитак пре опорезивања		
Г. Порез на добитак		
1. Порески расход периода	454	165
2. Одложени порески расходи периода		
3. Одложени порески приходи периода		
Д. Исплаћена лична примања послодавцу		
Ђ. Нето добитак	5.297	2.754
Е. Нето губитак		
Ж. Нето добитак који припада мањинским улагачима		
З. Нето добитак који припада власницима матичног правног друштва		
И. Зарада по акцији		
1. Основна зарада по акцији		
2. Умањења (разводњена) зарада по акцији		

БИЛАНС УСПЕХА – ИЗМЕНА МРС 39 И МСФИ 7

у хиљ. дин.

ПОЗИЦИЈА	31.12.2007.	31.12.2008.
А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА		
I. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	39.952	56.144
1. Приходи од продаје	15.125	5.542
2. Приходи од активирања учинака и робе		
3. Повећање вредности залиха учинака	17.957	40.641
4. Смањење вредности залиха учинака		
5. Остали пословни приходи	6.870	9.961
II. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	34.117	62.596
1. Набавна вредност продате робе		
2. Трошкови материјала	8.950	17.718
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	8.196	6.736
4. Трошкови амортизације и резервисања	1.270	1.227
5. Остали пословни расходи	15.701	36.915
III. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК	5.835	
IV. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК		6.452
V. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	13.909	271
VI. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	2.897	601
VII. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	42	26.556
VIII. ОСТАЛИ РАСХОДИ	332	24.513
IX. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	2.919	8.899
X. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА		
XI. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА		
XII. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА		
Б. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	2.919	8.899
В. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА		

Г. ПОРЕЗ НА ДОБИТ		
1. Порески расход периода	165	890
2. Одложени порески расход периода		
3. Одложени порески приход периода		
Д. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦУ		
Ђ. НЕТО ДОБИТАК	2.754	8.009
Е. НЕТО ГУБИТАК		
Ж. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА		
З. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЛАСНИЦИМА МАТИЧНОГ ПРАВНОГ ЛИЦА		
И. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ		
1. Основна зарада по акцији		
2. Умањења (разводњена) зарада по акцији		

2.3.1.3. Извештаја о новчаним токовима

2.3.1.4. Извештаја о променама на капиталу

2.3.1.5. Значајна објашњења појединих позиција из финансијских извештаја садржаних у напоменама уз финансијске извештаје

2.3.1.6. Закључно мишљење ревизора

Ревизију финансијских извештаја извршио је овлашћени ревизор „Привредни саветник - ревизија“ доо Београд.
Према мишљењу овлашћеног ревизора, финансијски извештаји Издаваоца, истинито и објективно, по свим битним питањима, приказују финансијски положај на дан 31. децембра 2008. године, резултате њеног пословања и токове готовине за 2008. годину, у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије на начин описан у Напоменама уз финансијске извештаје.

2.3.2. Подаци из консолидованих финансијских извештаја издаваоца за претходне три године

2.3.2.1. Правна лица обухваћена консолидованим извештајем

2.3.2.2. Консолидовани биланс стања

2.3.2.3. Консолидовани биланс успеха

2.3.2.4. Консолидовани извештај о новчаним токовима

2.3.2.5. Консолидовани извештај о променама на капиталу

2.3.2.6. Значајнија објашњења појединих позиција из финансијских извештаја садржаних у напоменама уз финансијске извештаје

2.3.2.7. Закључно мишљење ревизора

2.3.3. Значајнији показатељи пословања и успешности

2.3.3.1. Наводе се значајнији показатељи пословања као што су показатељи ликвидности, солвентности, нето обртни капитал, показатељи профитабилности и други, примерени основној делатности издаваоца. За издаваоце из финансијског сектора којима је

посебним прописима уређена врста, начин обрачуна и висина одређених показатеља, наводе се њихова остварена и прописана вредност

2.3.4. Трошкови зарада

2.3.4.1. Наводе се трошкови зарада, за претходна три месеца појединачно, у бруто и нето износу

Месец	Нето зараде	Бруто зараде	Укупно
Август	150.304,00	209.328,00	359.632,00
Септембар	149.962,00	208.846,00	358.808,00
Октобар	150.304,00	209.328,00	359.632,00
УКУПНО	450.570,00	627.502,00	1.078.072,00

Добитак/губитак по акцији

2.3.5.1. Наводи се за претходне три пословне године: -нето износ добитка или губитка по акцији, на основу неконсолидованих финансијских извештаја; -нето износ добитка или губитка по акцији, на основу консолидованих финансијских извештаја; Ако се број акција променио у претходне три године, податак се даје у односу на нове околности и наводи се метод за утврђивање вредности акција при замени акција.

2.3.6. Исплаћене дивиденде

Дивиденда исплаћена по завршном рачуну за 2006. годину је исплаћена у децембру 2007. године у износу од 68,40 динара по једној акцији.

Скупштина акционара Издаваоца је на седници одржаној 05.10.2009. године донела Одлуку о издавању обичних акција Б емисије без јавне понуде ради претварања дела нераспоређене добити у основни капитал и по том основу замене акција ради повећања њихове номиналне вредности (у даљем тексту: Одлука). На основу Одлуке, издавалац је издао акције Б емисије у укупном обиму од 36.021.050,00 динара тј. 55.417 комада акција појединачне номиналне вредности од 650,00 динара, којима замењује постојећих 55.417 комада акција, појединачне номиналне вредности од 600,00 динара. Овом облуком број и права из акција који припадају акционарима који су уписани као власници у Централном регистру хартија од вредности остају непромењена. Поступак укњижавања и регистрације акција Б емисије издатих по основу Одлуке окончан је код Централног регистра хартија од вредности 13.11.2009. године.

2.3.6.1. Наводи се: -датум исплате дивиденде, за претходне три године; -износ исплаћене дивиденде по акцији за сваку класу посебно; -дан пресека (ex-dividend day) -одређени датум непосредно пре дана исплате дивиденде на који лица која су уписана као имаоци акција имају право да приме дивиденду, без обзира што на дан исплате дивиденде ималац акција може бити друго лице

2.3.7. Ванбилансне позиције

2.3.7.1. Даје се опис битнијих ванбилансних позиција

2.4. ДРУГЕ БИТНЕ ЧИЊЕНИЦЕ

Друге битне чињенице које могу бити од значаја за одлучивање инвеститора о пословању, активностима и финансијском положају издаваоца

РАЗВОЈНА ПОЛИТИКА ИЗДАВАОЦА

3.1. ПЛАНИРАНЕ РАЗВОЈНЕ АКТИВНОСТИ ИЗДАВАОЦА

3.1.1. Планирано повећање капитала

У току 2009. године не планира се повећање капитала и остварена добит ће се задржати у нераспоређени доходак Издаваоца ради повећања обртних средстава за улагање у нове локације.

3.1.1.1. Наводе се планови у вези са повећањем капитала издаваоца, начин тог повећања и планирано време за то повећање

3.1.2. Планирано повећање пословних активности

У току 2009. године планира се активирање купљених локација:

- објекат на углу улица Димитрија Туцовића и Марка Орешковића
- објекат на углу улица Ђурђевоје и Станка Враза
- објекат у улици Станка Враза бр. 44
- објекат у улици Улцињској бр. 22.

Све ове локације биће реализоване у заједници са ГК „НЕИМАР“ А.Д.

3.1.2.1. Увођењенових врста делатности, повећање обима пословања у оквиру постојећих делатности

Издавалац не очекује увођење нових делатности, али очекује повећање обима пословања у домену изградње стамбених објеката за тржиште.

3.1.3. Планирана улагања

Издавалац мора да има обим производње од око 3.500 м² до 4.500 м² простора који гради за тржиште, да би покрио трошкове пословања. Циклус изградње објеката је 18 до 24 месеца.

Потребна средства за 2009. годину су планирана на износ од 110.000.000 динара, односно из обртних текућих средстава (аванси, обртна средства и сл.) око 55.000.000 динара.

3.1.3.1. Планирана капитална улагања као и очекивани ефекти у непокретну имовину и у друга правна лица, планирани износ средстава за те инвестиције и начин финансирања тих инвестиција

3.1.4. Пословни трендови

3.1.4.1. Очекивања издаваоца у погледу развоја пословања, тренд кретања цена услуга које нуди и/или роба које продаје

У 2009. години очекујемо постепену дестабилизацију тржишта станова и почетак значајне рецесије и повећања конкуренције.

3.1.5. Положај друштва у грани

3.1.5.1. Процена коју даје издавалац у погледу свог положаја у оквиру гране којој припада

Положај Издаваоца у оквиру гране којој припада је задовољавајући са тенденцијом повећања кризних ситуација.

4. ПОДАЦИ О ЧЛАНОВИМА УПРАВЕ И НАДЗОРНОГ ОДБОРА

4.1. ЧЛАНОВИ УПРАВЕ И НАДЗОРНОГ ОДБОРА

4.1.1. Наводи се:

- **име директора**

в.д. директор Ненад Пеција, дипл. инж.

- **име и положај члана управног одбора**

1. Велибор Пеција, дипл.инж.
2. Ненад Пеција, дипл.инж.
3. Валентина Ненадовић, дипл. инж.

- **име и положај члана надзорног одбора**

4.2. НАКНАДЕ И ДРУГА ДАВАЊА ИЗДАВАОЦА

4.2.1. Накнаде исплаћене члановима управе (дају се подаци за предходне три године појединачно, у нето износу, за директора и чланови управног одбора):

Велибор Пеција: за 2007. годину обрачунато 340.600,00 динара, исплаћено 25.000,00 динара; за 2008. годину обрачунато 144.000,00 динара, исплаћено 00,00.

Ненад Пеција: за 2007. годину обрачунато 87.700,00 динара, исплаћено 8.500, динара;

Валентина Ненадовић: за 2007. годину обрачунато 236.400,00 динара, исплаћено 00,00.

Коста Костић: за 2007. годину обрачунато 8.500,00 динара, исплаћено 8.500,00 динара

Душан Илић: за 2008. годину обрачунато 60.000,00 динара, исплаћено 60.000,00 динара.

- **укупан износ плата и других накнада чланова управе**

- **укупан износ кредита или зајма одобреног члановима управе**

- **укупан износ осталих давања учињених члановима управе**

Одлуком Скупштине акционара одржане дана 15.02.2009. године, утврђен је начин исплате накнаде члановима Управног одбора. Тачка 4. којом се регулише ово питање гласи: «Одређује се нето вредност накнаде члановима Управног одбора Друштва, у висини просека исплаћених зарада запослених за претходну финансијску годину, а која ће се исплаћивати у текућој години, с тим да се Председнику Управног одбора таква накнада увећава за 20% а осталим члановима Управног одбора се умањује за 10% од

тако утврђене висине накнаде. Чланови Управног одбора који су запослени у Друштву остварују правно на 1/3 накнаде за чланове Управног одбора Друштва.»

4.2.2. Накнаде исплаћене члановима надзорног одбора (дају се подаци за предходне три године појединачно, у нето износу):

- укупан износ накнаде члановима надзорног одбора
- укупан износ осталих давања учињених члановима надзорног одбора

4.2.3. Посебна права и користи које остварују чланови управе и надзорног одбора

Наводе се и друга новчана примања, друге користи или друга права која чланови управе и надзорног одбора остварују код издаваоца

4.2.4. Пословне трансакције између издаваоца и чланова управе и надзорног одбора
Наводе се пословне трансакције значајнијег обима закључене између издаваоца и чланова управе и надзорног одбора, или издаваоца и лица повезаних са члановима управе и надзорног одбора у последњој години

4.3. УЧЕШЋЕ УПРАВЕ И ЗАПОСЛЕНИХ У ОСНОВНОМ КАПИТАЛУ ИЗДАВАОЦА

4.3.1. Наводи се: -учешће чланова управе и надзорног одбора у основном капиталу - учешће осталих запослених код издаваоца у основном капиталу издаваоца -политика издаваоца према учешћу запослених у основном капиталу издаваоца.

Чланови УО:

1. Велибор Пеција је власник 35% капитала Издаваоца,
 2. Ненад Пеција је власник 28% капитала Издаваоца,
 3. Валентина Ненадовић је власник 7% капитала Издаваоца.
- Запослени имају учешће у капиталу Издаваоца у износу од 1,806%.

5. ОДГОВОРНА ЛИЦА

5.1. Име и презиме одговорног лица за садржај овог проспекта

Лице одговорно за садржину проспекта потписује следећу изјаву:

Изјављујем да проспект садржи, истините, тачне, потпуне и све битне податке о издаваоцу и хартији од вредности који су од значаја за одлучивање улагача.

07.12.2009. године

Име и презиме и потпис

Велибор Пеција, дипл. инж.

РЕШЕЊА КОМИСИЈЕ

6.1. Број и датум решења комисије о одобрењу проспекта за издавање акција